

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

О. Репецкая (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат пед. наук, доцент А.Э. Титовицкая

Недвижимое имущество может сыграть значительную роль в экономике республики в том случае, если будет существовать эффективный рынок для сделок с ним.

Земля – базисная составляющая любой недвижимости, по этой причине земельные отношения и земельная собственность всегда будут определяющими факторами ее социально-экономического развития. В наше время актуальным вопросом является определение рыночной стоимости земельного участка.

Земельный участок – это часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, которая оборудована и готова к использованию в различных целях.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

Оценка рыночной стоимости земли осуществляется следующими методами оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод освоения;
- метод остатка.

Все чаще сегодня применяется на практике кадастровая оценка, хотя еще несколько лет назад понятие «кадастровая стоимость» в Беларуси было новым и непонятным. Кадастровая стоимость земельного участка представляет собой расчетную денежную сумму, отражающую ценность (полезность) земельного участка при использовании по существующему целевому назначению. Кадастровая стоимость земельного участка максимально приближена к рыночной стоимости на дату оценки при наличии достаточного количества рыночной ин-

формации. К тому же технология проведения кадастровой оценки регламентируется государственным стандартом СТБ 52.2.01-2007 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка земельных участков» и инструкциями по кадастровой оценке различных категорий земель, что делает ее результаты максимально приближенными к реальной стоимости земельного участка.

Методика оценки земли позволяет определить удельные показатели кадастровой стоимости земель в целом и кадастровых кварталов по видам функционального использования земель. В г. Минске осуществлено функциональное зонирование земель, которое состоит в выделении функциональных зон определенного назначения и закрепления в их границах специального режима использования.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально преобладающему типу деятельности, застройки, интенсивности градостроительного освоения. Территория г. Минска разделена на 283 оценочные зоны, которые объединены по функциональному назначению. При зонировании земель г. Минска в рамках градостроительного планирования развития территории выделены следующие функциональные зоны: жилые, производственные и коммунально-складские, общественные, ландшафтно-рекреационные, зоны инженерно-транспортной инфраструктуры, зоны сельско-лесохозяйственные, зоны специального назначения и запас.

Анализ экономики землепользования показывает, что в г. Минске наибольшую площадь (24,7 %) занимают территории с самой низкой стоимостью земель – территории жилой застройки. Диапазон кадастровых стоимостей зоны жилой застройки составляет от 68 долл./кв.м до 422 долл./кв.м. Среднее значение кадастровой стоимости в зонах жилой застройки составляет 245 долл./кв.м.

На основе анализа экономики землепользования г. Минска можно сделать вывод, что для г. Минска экономически выгодно увеличивать долю общественно-деловых зон, занятых объектами коммерческого назначения, за счет снижения неэффективно используемых производственных территорий, особенно расположенных в центральной части города.

Литература

1. Кадастровая оценка // Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа: <http://www.nca.by/rus/analis/service/service4/>. – Дата доступа: 10.11.2009.
2. Каминский, А.В. Анализ практики оценки недвижимости: учеб.-практ. пособие / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. – М.: Международная академия оценки и консалдинга, 2005. – 75 с.
3. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студ. вузов / Л.Н. Тепман; под общ. ред. В.А. Швандра. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – 383 с.
4. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: перевод с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуй. – М.: Дело, 1997. – 270 с.
5. Щитникова, И.В. Экономическая оценка имущества предприятия: учеб. пособие / И.В. Щитникова. – М.: Универсум Паблишинг, 2005. – 139 с.